

Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**110**
Kontant	**9.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**5.767**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2018**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **113-3472**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.11.2026



Rummelig og eksklusiv lejlighed i hjertet af Amager med tagterrasse

Velkommen til Belgiensgade 10, 3. tv. – en flot og rummelig lejlighed på hele 110 m², hvor en særdeles god planløsning, et imponerende lysindfald og attraktive uderum går hånd i hånd. Her får man en bolig med gode rammer for både familieliv, hjemmearbejde og gæster samt en indretning, der giver mulighed for at tilpasse hjemmet efter den enkeltes behov.

Læs mere på næste side...

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.11.2026

Lejligheden byder på tre værelser og en indretning med fokus på gode opholdsrum og funktionalitet. Det gennemgående lyse udtryk giver boligen en behagelig atmosfære, mens de velindrettede kvadratmeter skaber en god balance mellem fællesskab og privatliv.

Som lejlighedens naturlige samlingspunkt finder man det store og indbydende køkken-alrum. Her er god plads til både madlavning, middage og hyggelige stunder med familie og venner. Køkkenet er udført som et stilrent Svane-køkken med god arbejdsplads og praktisk opbevaring, mens rummets størrelse giver mulighed for et stort spisebord og en indretning, der indbyder til både hverdag og selskab.

Lejlighedens øvrige opholdsrum fremstår lyse og rummelige og giver gode muligheder for at skabe forskellige miljøer. Her er plads til en komfortabel sofaafdeling, hjemmekontor eller andre funktioner efter behov, mens de tre værelser kan indrettes som eksempelvis soveværelse, børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Den fleksible planløsning gør boligen velegnet til både parret, familien eller køberen, der ønsker god plads og mange indretningsmuligheder.

En særlig kvalitet ved lejligheden er de hele to altaner, som udvider boligens opholdsarealer og giver gode muligheder for at nyde udelivet. De to altaner skaber desuden mulighed for at følge solen i løbet af dagen og tilfører lejligheden et ekstra attraktivt uderum.

Som et ekstra plus har ejendommen adgang til egen tagterrasse, der giver endnu et attraktivt uderum under åben himmel. Her er der plads til både afslapning og hyggelige sammenkomster, og kombinationen af to altaner og tagterrasse er en særdeles attraktiv kvalitet, der giver gode muligheder for udeliv midt i byen.

Beliggenheden på Belgiensgade placerer dig i et attraktivt område på Amager med kort afstand til et bredt udvalg af indkøb, specialbutikker, caféer og restauranter. Samtidig er området velforbundet med resten af København via metro, bus og gode cykelforbindelser, så Indre By nemt nås i hverdagen.

Amager byder desuden på en attraktiv kombination af byliv og rekreative muligheder med kort afstand til blandt andet Amager Strandpark, havneområder og grønne områder. Her får man således en beliggenhed, hvor byens puls kan kombineres med muligheden for at trække sig tilbage til mere rolige omgivelser.

En lejlighed med en attraktiv kombination af plads, lys, fleksibel indretning og hele tre uderum.

En lejlighed der skal opleves!

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.11.2026



Stue



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.11.2026



Køkken



Alrum



Terrasse



Alrum



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.11.2026



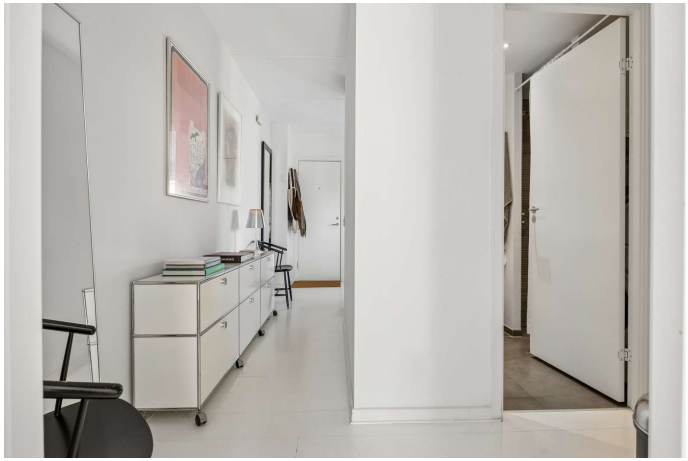
Badeværelse



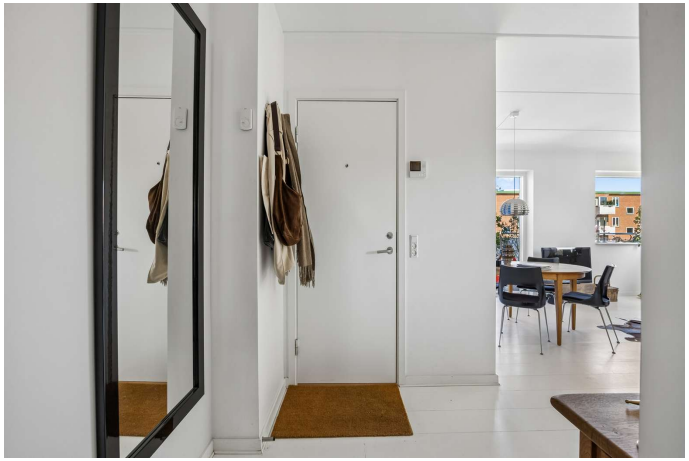
Badeværelse



Køkken



Gang



Gang



Altan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

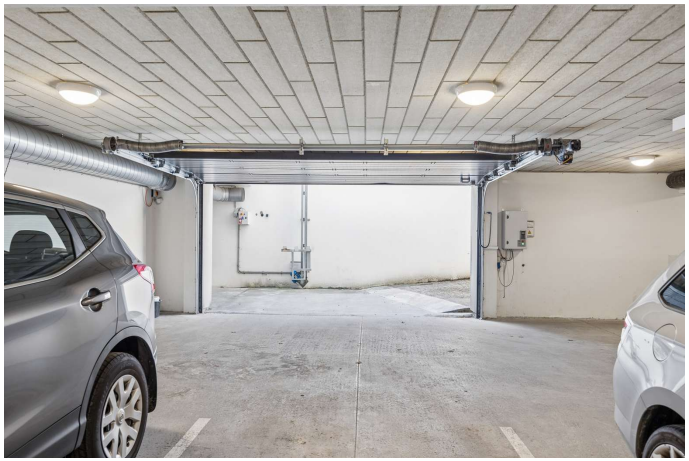
Dato: 02.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Garage



Altan



Altan



Altan

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.11.2026



Udsigt



Udsigt

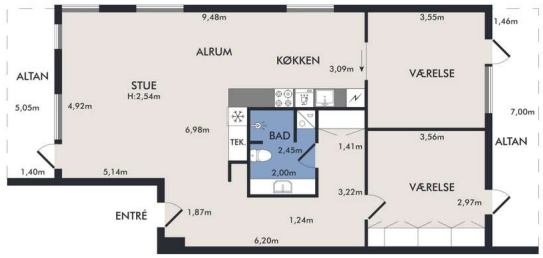
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

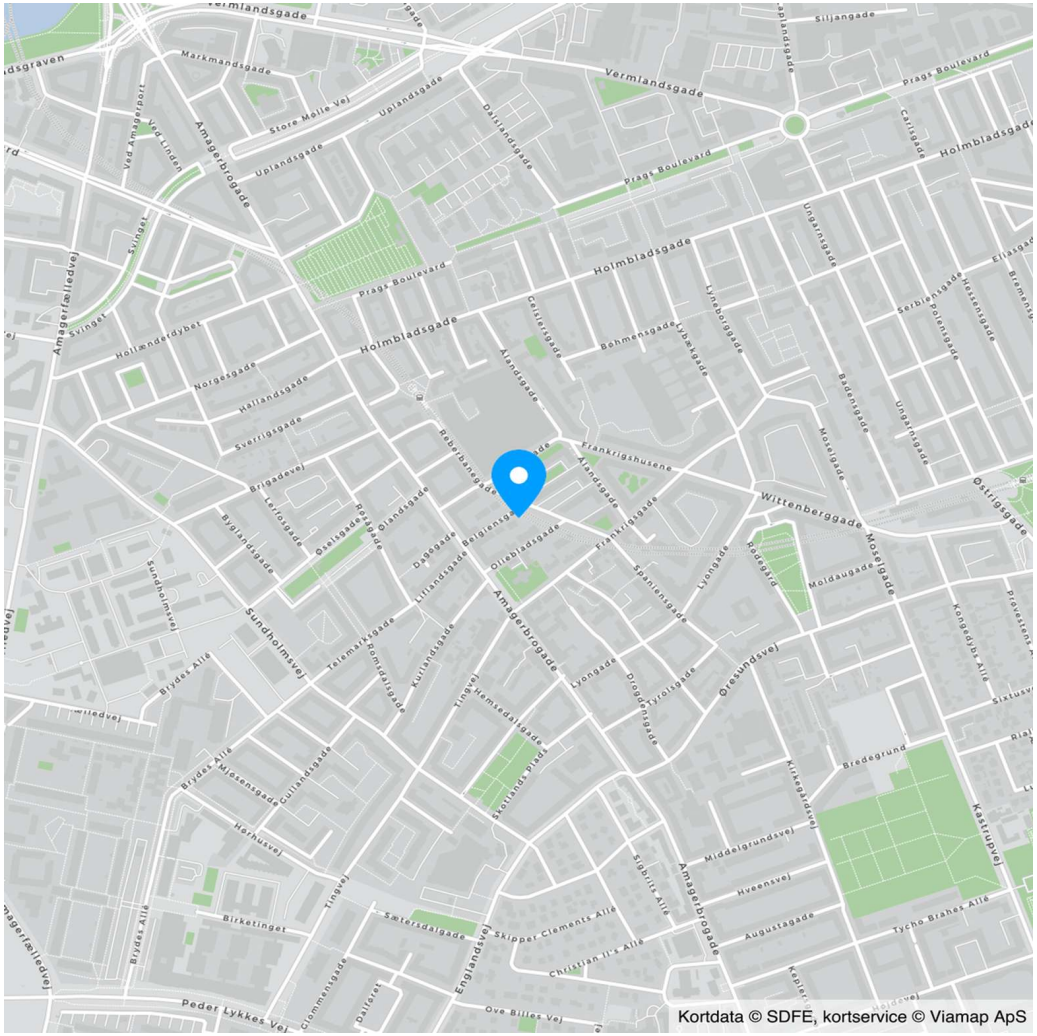
Dato: 02.11.2026





Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	619 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	132727
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.953.000
Grundværdi:	3.784.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.562.400
Grundlag for grundskyld:	3.027.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	98 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	98 m^2
BBR-boligareal:	110 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 07.03.1904 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 14.11.1904 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 14.11.1904 - Dok om vej mv
- Nr. 4: 29.01.1923 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 5: 02.11.1935 - Dok om garagetilbygning
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 7: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 8: 29.06.2007 - Dok om beskyttelse af metro mv. 1_G-III_666
- Nr. 9: 17.04.2018 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN BELGIENSGADE 8-10, 2300 KØBENHAVN S

Planer
15. Kommuneplan R24.B.9.19 - R24.B.9.19 - B4

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.177 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 01-04-2025 - 31-03-2026.
Aconto varme 575 kr. pr. måned jf. Administratorbesvarelse
Aconto vand 325 kr. pr. måned jf. Administratorbesvarelse

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:
Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fredningsstatus
Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Olietank
Der er registreret olietank på ejendommen.

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3472
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	28.368
Grundskyld	kr.	15.439
Rottebekæmpelse	kr.	135
Fællesudgifter	kr.	25.260
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	69.202

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Købers advokat, anslået	kr.	10.000
I alt	kr.	9.563.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:
Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:
Udbetaling: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.599 md. / 667.184 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.768 md. / 537.218 år v/24,19 %
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen
Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:
Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.
Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.04.2026 - 30.09.2026

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Belgiensgade 10, 3. tv, 2300 København S Kontantpris: kr. 9.495.000	Sagsnr.: 113-3472 Ejerudgift/md.: kr. 5.767	Dato: 02.11.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 11: hovedstol kr. 1.347.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Belgiensgade 8-10
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 108 / 908
Tinglyst: 906 / 12390
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælderrum & tagterasse (Vedtægter pkt. 16.2)

Fællesfaciliteter
Intet oplyst

Guldkøber®

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.



Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning.
Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce

Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.